

best

Facility Management

Immer mehr Unternehmen erkennen, dass FM mehr ist als Gebäudereinigung. Erlaubt ist, was gefällt. Die Grenzen sind weit gesteckt und die Dienstleister entdecken attraktive Nischen – vom klassischen Portiersdienst über den Betrieb von Restaurants und Konferenzräumen bis hin zur Bereitstellung von medizinischem Personal. Besonders zukunftsorientierte Bauherren holen das Facility Management schon in der Planungsphase ins Boot und können so die laufenden Kosten deutlich reduzieren. Der **Bau & Immobilien Report** hat sich auf Spurensuche begeben und präsentiert ausgewählte Best Practices aus der Welt des Facility Managements.



DUSSMANN: KLINIKUM KLAGENFURT

Kunde: KABEG Klinikum Klagenfurt am Wörthersee

Leistungsumfang: u.a. Reinigung; Bettenreinigung; Unterstützung des KH-Personals; Hilfsdienste Zentralapotheke, Zentralsterilisation, Intensivstation und Altstoffsammelzentrum; Betrieb Espresso-Bar und Deli.

Vertragsbeginn: November 2012 (Reinigung); Februar 2014 (Dussmann Deli und Allegretto Espresso-Bar)

Seit November 2012 reinigen rund 115 Dussmann-Mitarbeiter die patientenfernen Bereiche des mit 1.400 Betten drittgrößten Krankenhauses Österreichs. Zusätzlich vertreten Dussmann-Mitarbeiter das Eigenpersonal des Krankenhauses auch in patientennahen Bereichen. Dussmann Service ist zudem mit den Grundreinigungsarbeiten in allen Bereichen sowie mit der Bettenreinigung betraut. Für die Zentralapotheke, die Zentralsterilisation, das Altstoffsammelzentrum und die Intensivstationen werden Hilfsdienste erbracht. Dabei legt Dussmann darauf Wert, nachhaltig und umweltschonend zu agieren. Das zeigt sich beim Einsatz modernster Reinigungsmaschinen, die bei weniger Verbrauch von Reinigungsmitteln bessere Resultate erzielen als herkömmliche Maschinen. Zudem benutzt der Objektleiter ein Elektrofahrzeug, um die großen Entfernungen zwischen den Gebäuden möglichst umweltschonend zurückzulegen.

Seit Februar 2014 zeichnet Dussmann auch für den Betrieb der Allegretto Espresso-Bar und eines Dussmann Deli auf dem Klinikum-Gelände verantwortlich. Beide Lokale sind öffentlich zugänglich. Im Konzept von Dussmann Service sollen diese öffentlich zugänglichen Lokale eine Schnittstelle zwischen Krankenhaus und Öffentlichkeit darstellen. ■



ENERGIECOMFORT: FLUGHAFEN WIEN

Kunde: Flughafen Wien AG

Leistungsumfang: Wärmelieferung, Betriebsführung der haustechnischen Anlagen, Wartung & Instandhaltung der haustechnischen Anlagen,

Energie Management

Vertragsbeginn: 2003

Seit 2003 ist die Energiecomfort für die Wärmelieferung am Flughafen Wien zuständig, 2007 kam die technische Betriebsführung von Office Park I und Office Park II dazu. Im März 2012 schließlich konnte die Wien-Energie-Tochter die Ausschreibung der Flughafen Wien AG für die technische Betriebsführung von 53 Gebäuden für sich entscheiden. Damit betreut die Energiecomfort jetzt eine Fläche von 650.000 Quadratmetern vor Ort. Das Aufgabengebiet der Energiecomfort-Mitarbeiter, die am Flughafen Wien tätig sind, reicht vom Warten, Inspizieren und Instandsetzen der Heizungs-, Klima-, Lüftungs- und Sanitäreinrichtungen über die elektrotechnischen Anlagen bis hin zu den Tür- und Toranlagen der 53 »Nicht-Kern-Objekte« am Flughafen. Die bisher mit diesen Aufgaben befassten Mitarbeiter der Flughafen Wien AG werden für Betriebsführungsleistungen im Terminal Skylink eingesetzt. Seit über zwei Jahren sorgt die Energiecomfort für einen effizienten, funktionstüchtigen und wirtschaftlich nachhaltigen Betrieb der zu betreuenden Immobilien. Dazu zählen neben dem reibungslosen Normalbetrieb insbesondere das Ausschöpfen von Optimierungspotenzialen beim Heizen und Kühlen sowie das Erhalten und Steigern des Imagewerts der Immobilien.



IMMOVEMENT: ERSTE CAMPUS

Kunde: Erste Group Bank

Leistungsumfang: FM-Projektbegleitung, Betriebsführungs-konzeption, CaiFM-Planung und -Ausschreibung

Vertragsbeginn: Oktober 2010

Der Erste Campus wird ab 2016 das neue Headquarter der Erste Group Bank. Immovement zeichnet seit Oktober 2010 für die FM-Begleitung des Großprojekts verantwortlich. Dabei geht es um die Vorbereitung eines kosten-, qualitäts- und ressourcenoptimierten Betriebes sowie die Gewährleistung einer abgestimmten, vorbereiteten und reibungslosen Inbetriebnahme des Objektes. Um diese Ziele zu erreichen wurden in den verschiedenen Planungsphasen FM-Vorgaben erstellt und die Entwurfs- und Ausführungsplanung sowie Produktentscheidungen auf betriebliche Erfordernisse bewertet und damit eine betriebskonforme Planung unterstützt. Im Zuge der Vergabe von Bauleistungen wurden im Rahmen eines eigenen FM-Handbuches sämtliche Themen, welche das Betreiben des Objektes verbessern und optimieren, zusammengefasst und als bindende Vertragsgrundlage den Anbietern aller Gewerke vorgegeben. Dazu gehören Vorgaben zur Bestandsdokumentation, Inbetriebnahme sowie die Abfrage von Wartungskosten. Darüber hinaus wurde die Betriebsführungsstrategie mit dem Auftraggeber ausgearbeitet und abgestimmt und auf dieser Basis die Betriebsorganisationsplanung mit seiner Ablauf- und Aufbauorganisation entwickelt.

JÜRGEN SCHMIDT: WOHNHAUSANLAGE HIMBERGER STRASSE

Kunde: Schwarzatal – Gemeinnützige Wohnungs- & Siedlungsanlagen GmbH

Leistungsumfang: Hausbetreuung; Gartenbetreuung; Winterdienst; Instandhaltung

Vertragsbeginn: April 2014

Seit 1. April 2014 kümmert sich die Jürgen Schmidt GmbH um die Hausbetreuung der Wohnhausanlage Himberger Straße 42 im 10. Wiener Gemeindebezirk. Insgesamt befinden sich in der Wohnhausanlage 48 Wohneinheiten in einem Baukörper mit vier Geschossen. Der als Niedrigenergiehaus konzipierte Neubau soll auch für nachhaltigen Klimaschutz stehen: Durch die Situierung der Loggien und der Optimierung der Fenstergrößen

wird auch die passive Sonnenenergie optimal genutzt. Neben der klassischen Hausbetreuung und dem Winterdienst zählt auch die Gartenbetreuung zu den Tätigkeiten vor Ort. Außerdem gehört auch die Instandhaltung, wie beispielsweise der Leuchtmitteltausch, zu den täglichen Aufgaben. Erforderliche Sonderreinigungen werden je nach Bedarf und individueller Beauftragung von der Jürgen Schmidt GmbH durchgeführt.





M.O.O.CON: NEUE ÖAMTC-ZENTRALE ERDBERG

Kunde: ÖAMTC

Leistungsumfang: Analyse und Strategie, Konzeption, Planung und Implementierung der FM-Organisation sowie der IT-Werkzeuge und Services

Vertragsbeginn: 2012

Vertragsende: 2016

In der Baumgasse 131 entsteht bis 2016 die neue Zentrale des ÖAMTC. Das Facility Management spielte bei diesem Projekt von Anfang an eine zentrale Rolle. Dafür holte der ÖAMTC das Beratungsunternehmen M.O.O.CON an Bord, das von der strategischen Standortentscheidung bis hin zur Organisation des FM dem Bauherrn zur Seite stand. Gemeinsam mit dem Auftraggeber wurden die funktionalen Anforderungen sowie die Anforderungen an den Betrieb des Gebäudes definiert. Auf Basis der daraus resultierenden Gebäudeziele fand ein Generalplanerwettbewerb statt, der vom Architekturbüro Pichler & Traupmann ZT GmbH gewonnen wurde. Bei der Auswahl des besten Entwurfs spielte wiederum eine fundierte Lebenszykluskostenprognose hinsichtlich der zu erwartenden Investitions- und Nutzungskosten eine entscheidende Rolle. Und schließlich wurde eine FM-Strategie sowie daraus abgeleitet ein Objektmanagement-Konzept für den künftigen Betrieb erstellt. Dabei wurde festgelegt, dass die FM-Organisation als interner, serviceorientierter Dienstleister auftritt. Es wurde entschieden, welche Services im Betrieb »inhouse« und welche von Externen erbracht werden und wie die entsprechenden Service-Level-Agreements aussehen. ■

WISAG: PEARLE

Kunde: Pearle Österreich GmbH

Leistungsumfang: Reinigung (Unterhaltsreinigung, Fensterreinigung, Grundreinigung der Bodenflächen, Sonderreinigung) und Gebäudetechnik (Wartung der Klima- und Lüftungsanlagen, automatischen Türen und Tore sowie der Heizungsanlagen und Torluftschleier; Leuchtmittelwechsel)

Vertragsbeginn: 2010 (Gebäudetechnik); 2012 (Reinigung)

Seit 2012 betreut WISAG alle Filialen inklusive der Zentrale des Optik-Spezialisten Pearle in Österreich. Der FM-Experte wickelt dabei die Reinigung und Instandhaltung aus einer Hand ab. Auf einer Gesamtfläche von 14.000 Quadratmetern sind rund 100 Mitarbeiter in acht Bundesländern im Einsatz. Ein „Rundum sorglos“ Paket soll das gesamte Spektrum der Gebäudetechnik abdecken. Daneben wird auch die Reinigung der Pearle-Filialen von der WISAG abgewickelt. Eine besondere Herausforderung stellen die Räume dar, in denen die Sehstärke bestimmt wird. Dort sind besondere Hygienestandards einzuhalten. Sie müssen staubfrei gehalten werden und auch beim Einsatz von chemischen Reinigungsmitteln ist besondere Vorsicht geboten. ■



HSG ZANDER: WIEN MITTE THE MALL

Kunde: Wien Mitte Immobilien GmbH

Leistungsumfang: Technisches Facility Management, Property Management, Center Management, Infrastrukturelles Facility Management, Garagenbetriebsführung

Vertragsbeginn: November 2012

The Mall ist mit 30.000 m² Geschäftsfläche das größte und modernste Shoppingcenter im Herzen von Wien. Zwar hat die Architektur vor allem anfangs noch für einigen Wirbel gesorgt, doch mittlerweile hat sich die größte Aufregung gelegt, und der Gebäudekomplex wird mehr oder weniger als das akzeptiert, was die Architekten im Sinn hatten: als moderne Architektur, die selbstbewusst im Dialog mit dem klassischen Wien steht. Für das Facility-Management der insgesamt 150.000 Quadratmeter zeichnet seit der Eröffnung HSG Zander verantwortlich. Dazu zählen Technisches Facility-Management, Property-Management, Center-Management, Infrastrukturelles Facility-Management und die Garagenbetriebsführung. ■

